



2016 AEC INDUSTRY  
SUMMIT  
科技引领时代·共筑产业生态  
2016中国建设行业年度峰会  
2016 CHINA CONSTRUCTION SUMMIT



清华校友總會  
房地產行業協會  
Tsinghua Alumni Association of RE (THAA-RE)

# 房地产供给侧改革形势下的 产业生态

聂梅生

全联房地产商会  
清华房地产校友会  
二零一六年六月

1

## 土地供给侧改革

- 积极推动同地、同权、同价农地入市
- 完善改进土地招牌挂制度
- 改革70年土地使用权制度

2

## 房地产投融资体制改革

- 加大直接融资比例，建立各类房地产投资基金，促进REITs入市。
- 制定房地产资产证券化法律法规
- 改进公积金制度，建立住房银行等自助建房支持机构。

3

## 房地产税费改革

- 针对企业：土地出让金与税费并轨规范化纳税
- 针对个人：制定房地产税政策

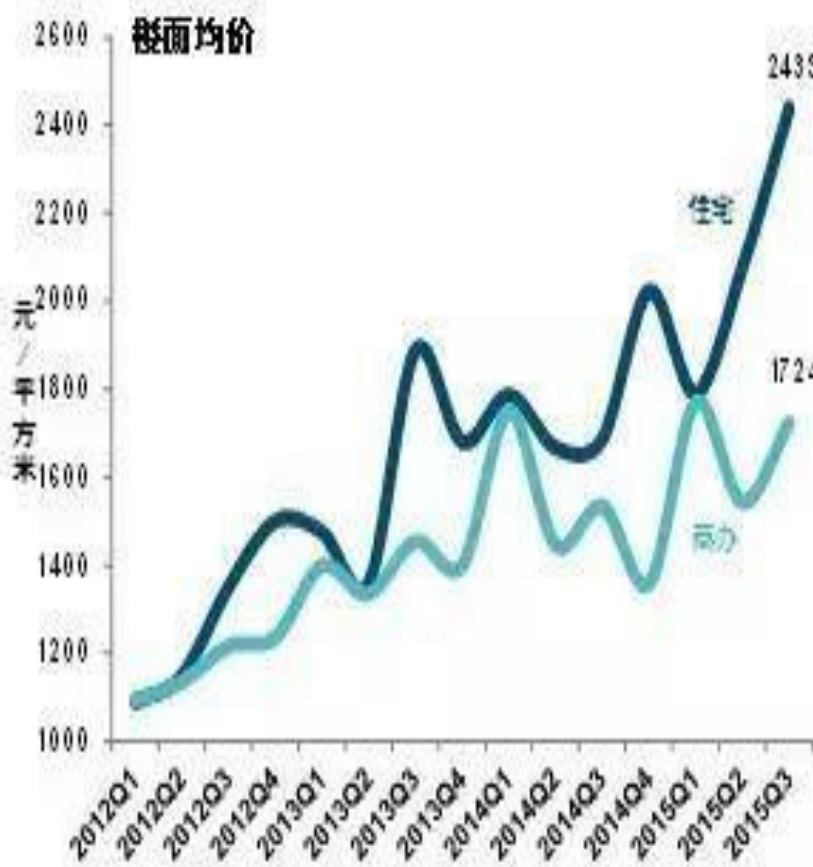
# 我国住宅建设用地比例偏低，供给不足

表 2 不同国家的城镇住宅建设用地比例

	中国 2013	美国 2007	日本 2009	香港 2014
城镇建设用地占比	0.89%	2.7%	5.0%	24.1%
住宅用地占比	0.30%	1.4%	3.0%	6.9%
住宅用地占城镇用地的比例	33%	54%	61%	29%

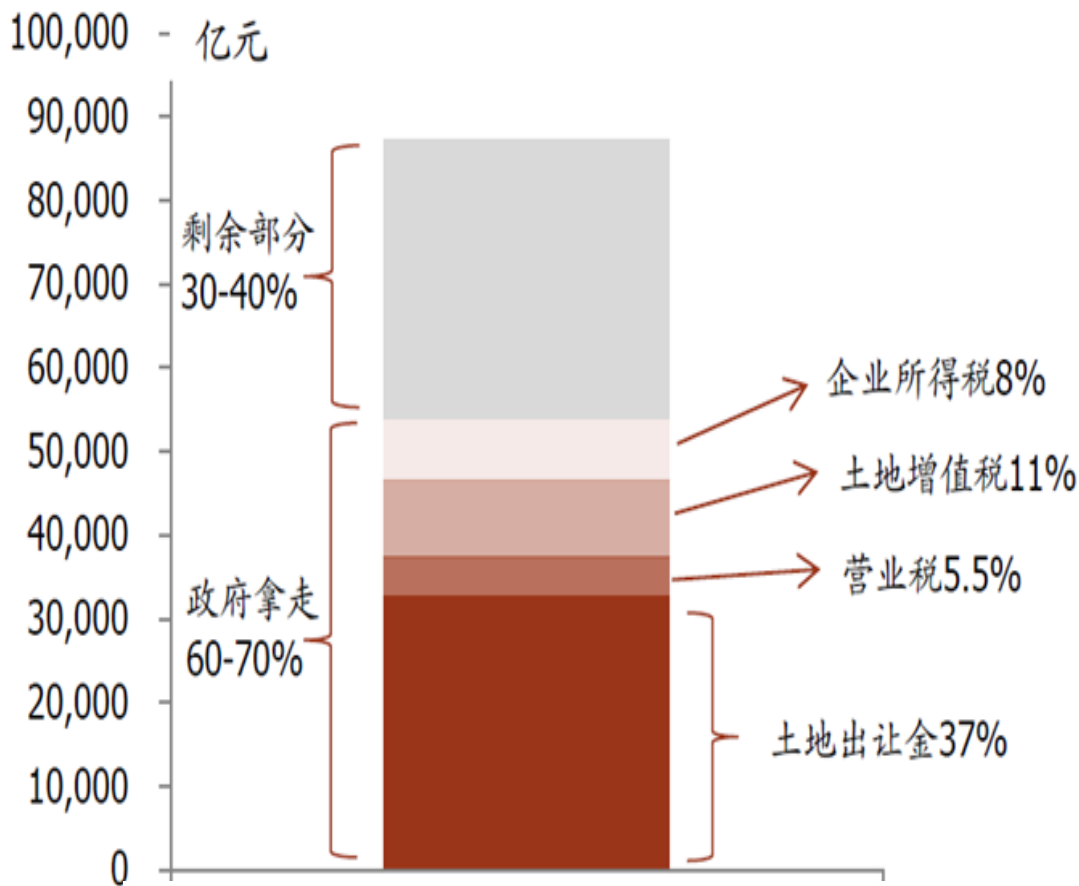
资料来源：万得资讯，中金公司研究部

# 2010年 - 2015年全国300个城市住宅和商办用地楼面均价及平均溢价率



数据来源：CREIS中指数据

# 2015年8.7万亿商品房销售额的分解



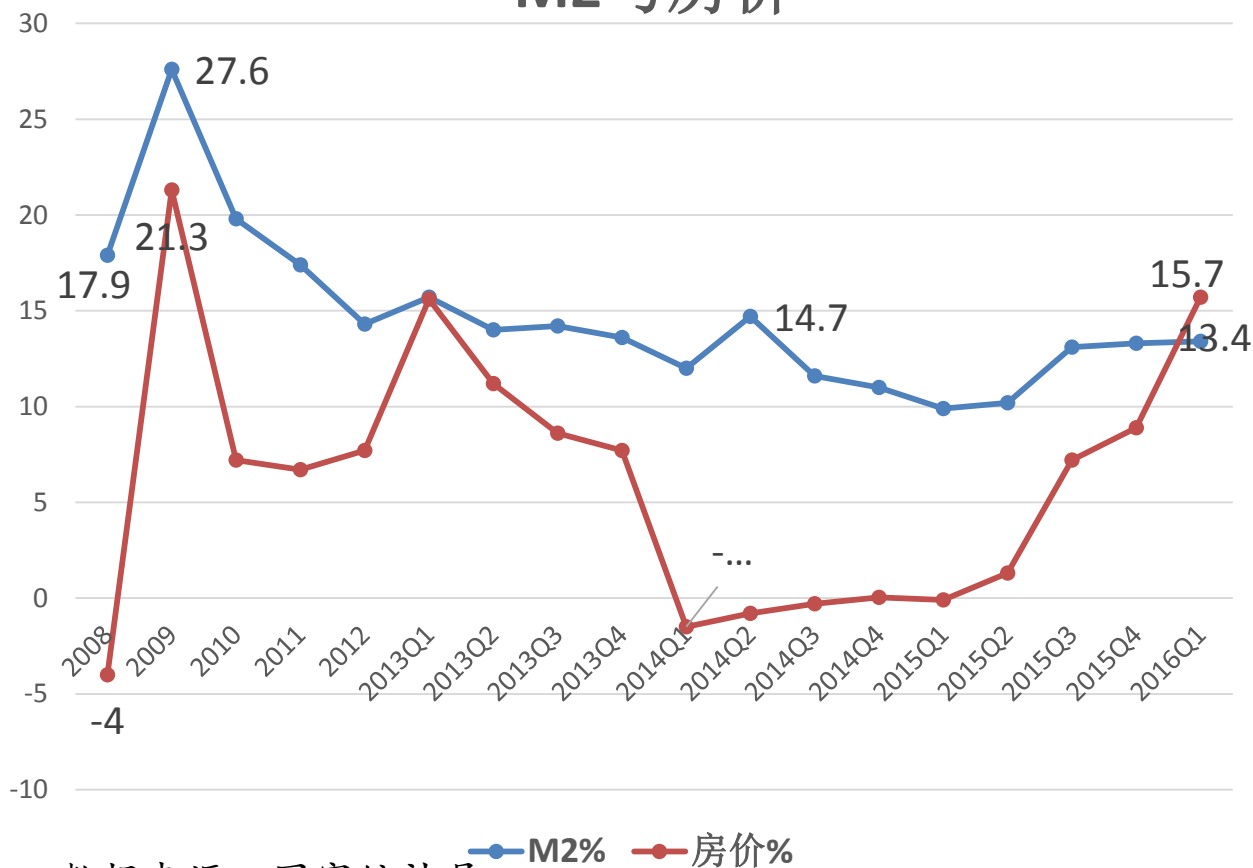
- 房地产仍是地方经济增长的支柱
- 地方政府的重要财政来源
- “稳增长”必然需要先稳住楼市
- 要平衡地财政收支, 依靠“土地财政”是必然

图 11 政府从房地产销售额中拿走了 60%-70%

资料来源：国家统计局，国土资源部，中金公司研究部

## 房价和货币供应量呈放大型正相关

### M2与房价



数据来源：国家统计局



# 房地产开发业销售利润率变化



- 从房地产上市公司的数据看2014年房地产开发业平均销售利润率**10%**，进入新常态。
- 比2009-2013年超过20%的平均销售利润率降低10个百分点以上。

资料来源：wind、REICO数据库

# 企业重组并购加速洗牌



2016 AEC INDUSTRY SUMMIT  
科技引领时代·共筑产业生态  
2016 中国建设行业年度峰会  
2016 CHINA CONSTRUCTION SUMMIT

- 2015年前三季度，完成并购案例176起，涉及金额1600亿元。受近期宏观经济下行趋势影响，房企面临去库存压力，优胜劣汰机制愈加明显，出让企业或项目股权的方式来求生存。
- 近三年房地产行业并购案例数量和金额

2013年

地产并购案153起

并购金额863亿元

2014年

地产并购案236起

并购金额1768亿元

2015年1-9月

地产并购案176起

并购金额1600亿元



# 2016年房地产海外投资迅猛发展

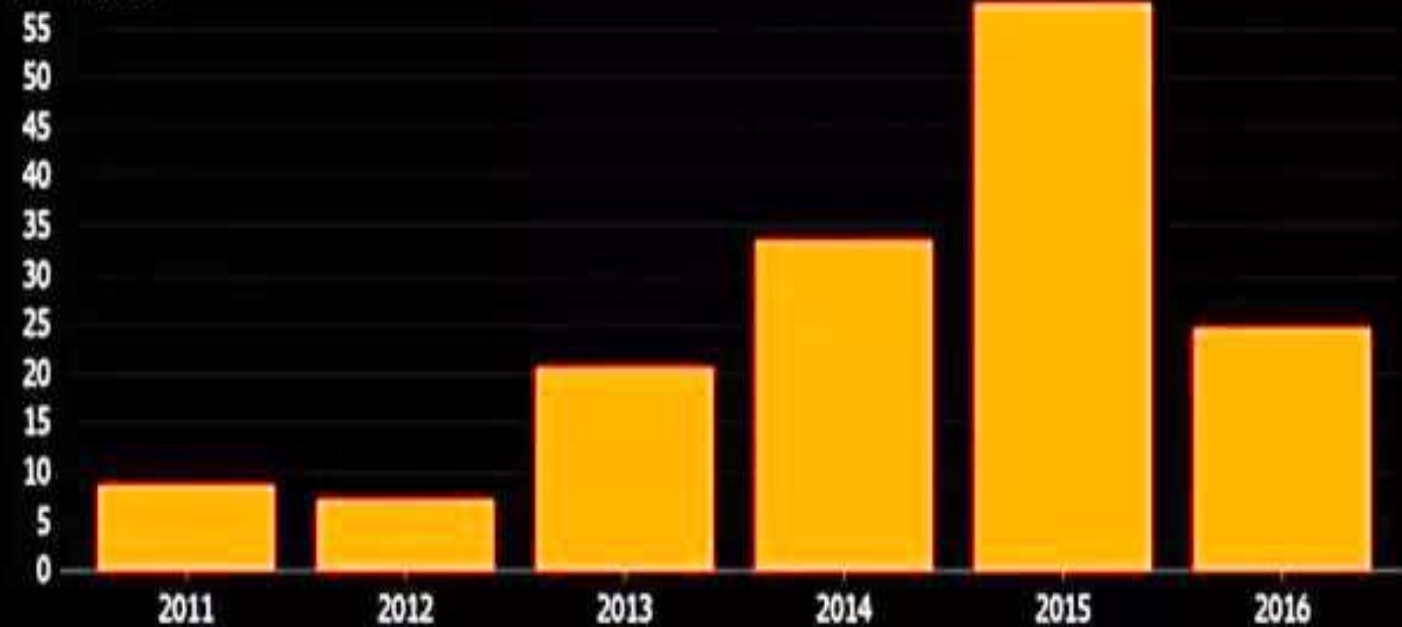


2016 AEC INDUSTRY SUMMIT  
科技引领时代·共筑产业生态  
2016中国建设行业年度峰会  
2016 CHINA CONSTRUCTION SUMMIT

## 中国投资者加速房地产收购交易

今年的交易总额已经几乎是2015年水平的一半

\$60 十亿美元



来源：彭博汇编数据

彭博 Bloomberg

- 房地产是国民经济中的第一架马车中重要投资产业，以往的思维是，行业——上下游产业链——企业是基层的对象。
- 发展经济是投资主导，工业主导。
- 消费是第三架马车，更多的由服务业主导，服务业面对的是基层对象是人。
- 与房地产直接相关的服务业有**两项**：

**社区服务与社区养老**，由传统的物业管理延伸到社区服务O2O，进而进入社区养老；

**养老产业**，由开发商为主体的养老地产延伸到以服务业为主体的养老产业，进入机构养老。

## 养老产业链内容：

- 类型：居家与社区养老、机构养老
- 业态：居住、医养、酒店、旅游度假
- 属性：福利、公益、市场
- 资金来源：政府福利、政策性支持（土地、贷款）、险资、自有资金、投资基金、公益基金等
- 商业模式：福利型、养老地产型、医护型、社区型
- 客户渠道：线下、线上

## 养老产业的创新型业态

- 融入互联网+

- 大数据支撑下的多点突破：旅居养老，养老类App
- O2O 线上与线下互动的营销渠道

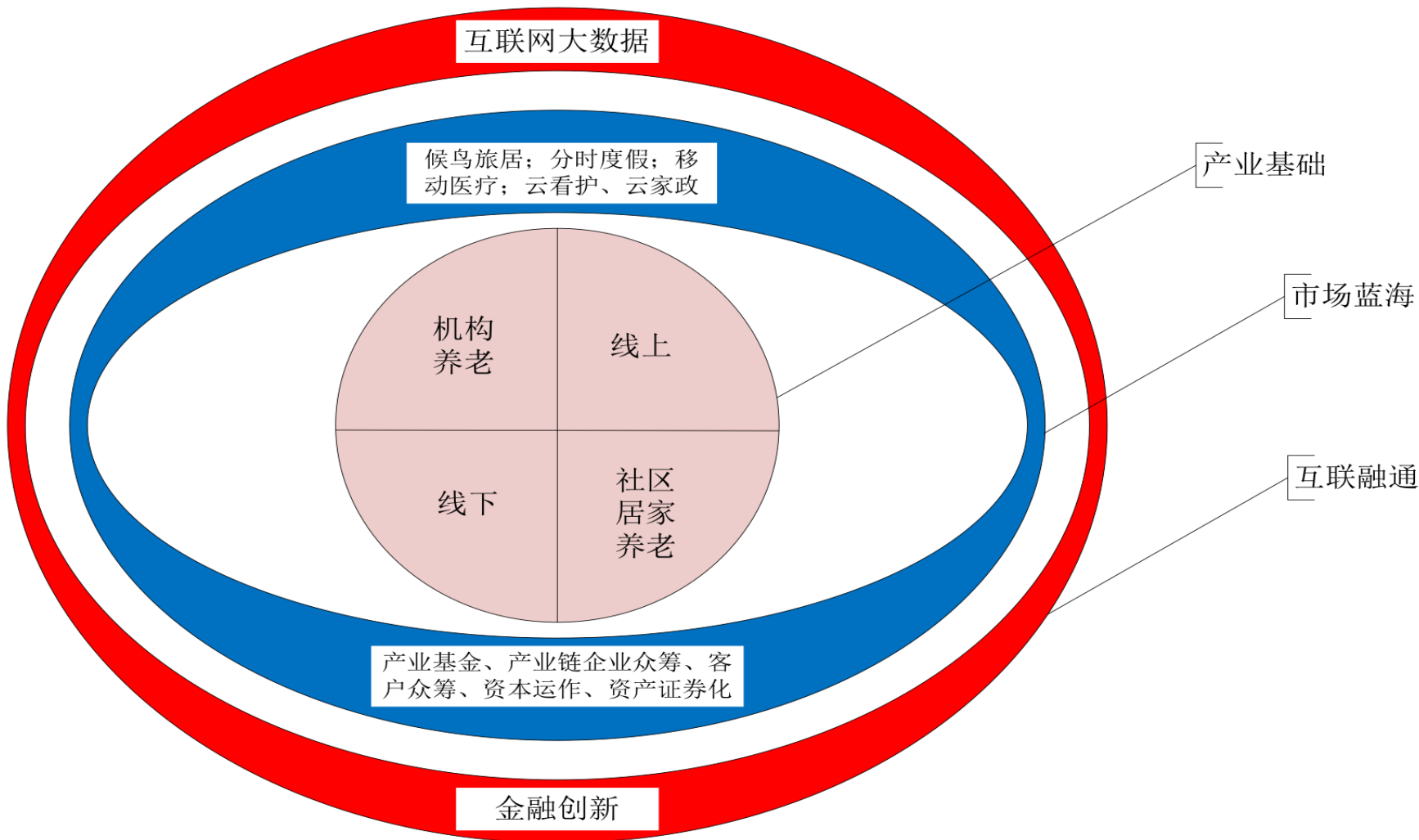
- 融入金融创新

- 双层众筹：B2B，B2C
- 资本市场融资、运营、退出
- 双基金支持：公益型基金，投资型基金

# 新常态下催生的产业生态



2016 AEC INDUSTRY SUMMIT  
科技引领时代·共筑产业生态  
2016中国建设行业年度峰会  
2016 CHINA CONSTRUCTION SUMMIT





# 中国老年居住生活大数据平台





# 大数据平台应用目标



2016 AEC INDUSTRY SUMMIT  
科技引领时代·共筑产业生态  
2016中国建设行业年度峰会  
2016 CHINA CONSTRUCTION SUMMIT



养老机构

- 项目定位
- 产品定价



候鸟度假

- 热线路线规划
- 精准客户营销



城市

- 服务需求
- 养老服务产品



老人

- 养老需求分析
- 养老服务规划

## 清朋华友学子园

入住高知老人数据：居住、出行、健康、文化、娱乐、...

## 全国高校校友会联盟

高知客群数据：个人信息、收入状况、居住信息、子女信息、养老需求、候鸟度假需求、...

## 社区服务研究会+物业管理协会

社区与物业数据：家庭信息、居住状况、访客信息、社区服务、家政服务、车辆管理、视频监控、休闲娱乐活动、旅游度假、...



**中国电信大数据**：电信运营商拥有多年的数据积累，包括家庭、个人基本信息；来自移动语音、固定电话、固网接入和无线上网的图片、文本、音频、视频信息；移动漫游、资费信息；.....

- 清朋华友学子园已经连续两年4次组织候鸟度假活动。
- 有超过180人次参加过我们候鸟度假活动。



夏季五大连池



冬季博鳌



- 通过社区研究会+物业协会+校友联盟的大数据可以产生**千级数量**线下候鸟养老需求
- 通过中国电信大数据的**相关分析**和数据挖掘可以产生**万级数量**的线上候鸟养老需求
  - 高知社群国内外旅游度假音频、视频、照片相关分析——候鸟地
  - 入住酒店档次、天数相关分析——消费能力
  - 根据手机漫游、通讯信息、度假频次、
  - 持机人年龄、文化锁定候鸟客户
  - 精准营销：根据最新关于度假欲望的
  - 通讯信息推送四季候鸟卡
- 清朋华友四季候鸟卡上线



# 候鸟养老金融

价值成长

放大器

×10,000  
(钻石)

四季旅居卡  
候鸟养老

大数据  
(线上)

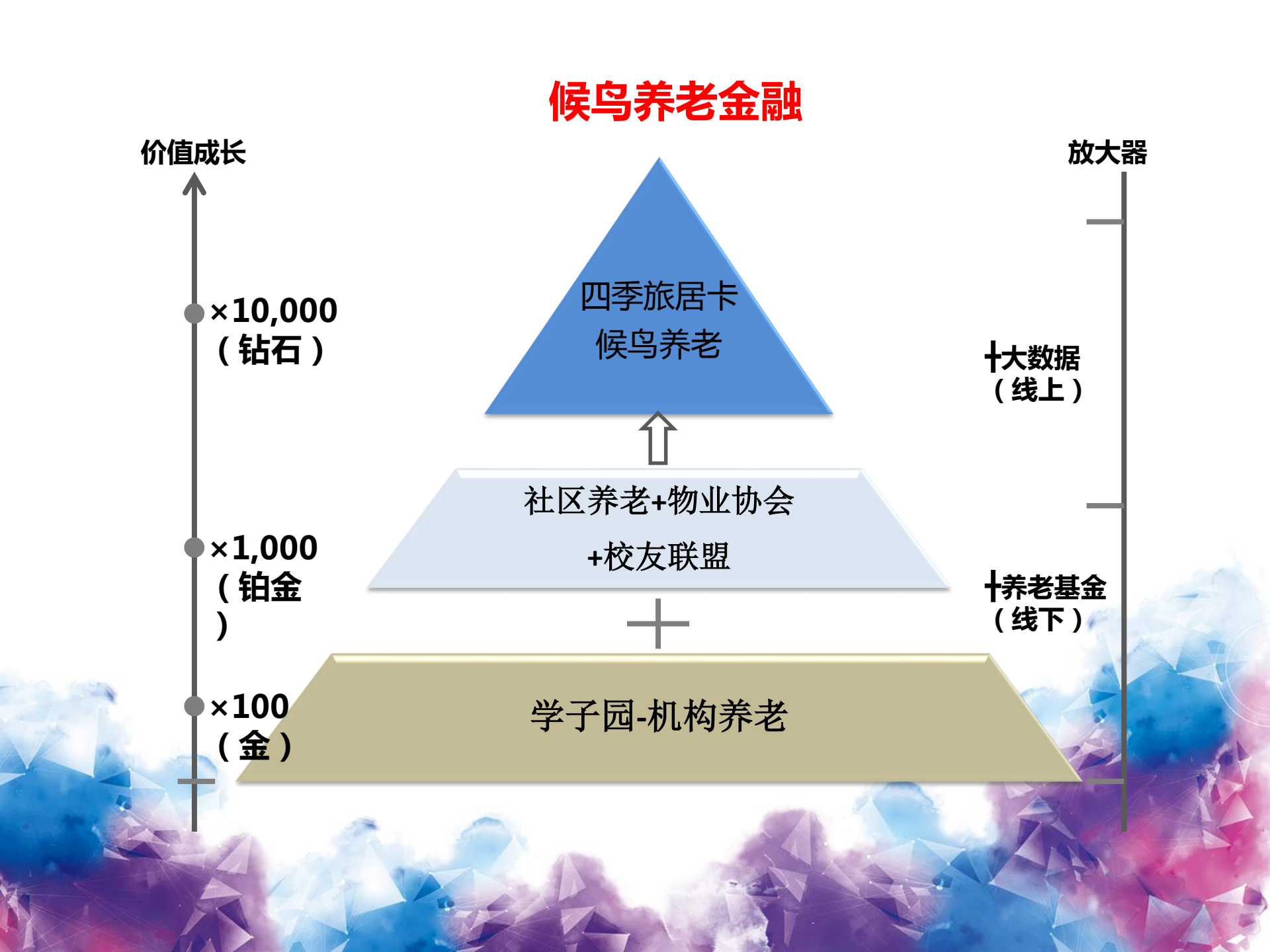
×1,000  
(铂金)

社区养老+物业协会  
+校友联盟

养老基金  
(线下)

×100  
(金)

学子园-机构养老



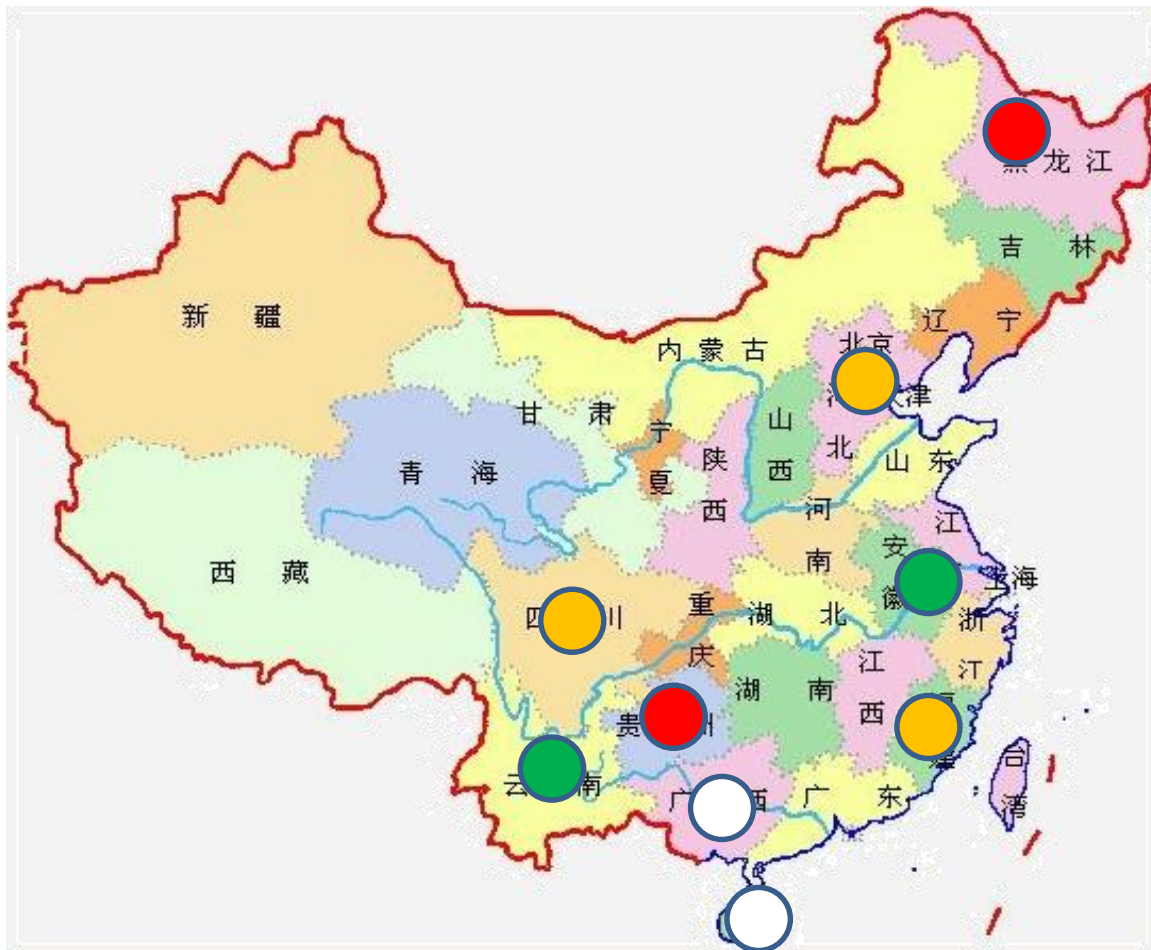


# 已签约的候鸟地



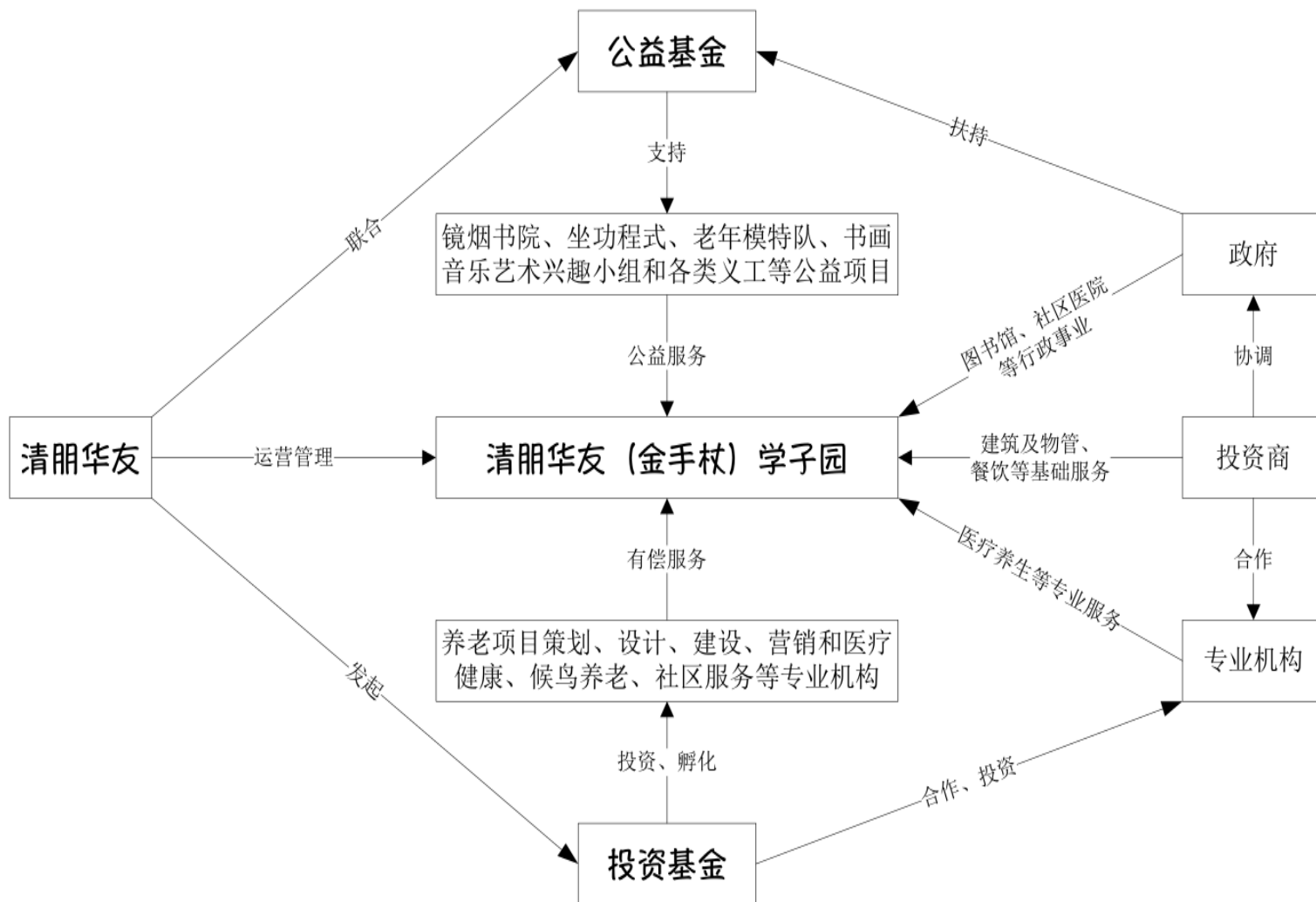
2016 AEC INDUSTRY SUMMIT  
科技引领时代·共筑产业生态  
2016中国建设行业年度峰会  
2016 CHINA CONSTRUCTION SUMMIT

- 春季候鸟目的地
- 夏季候鸟目的地
- 秋季候鸟目的地
- 冬季候鸟目的地





# 运作模式



之一：

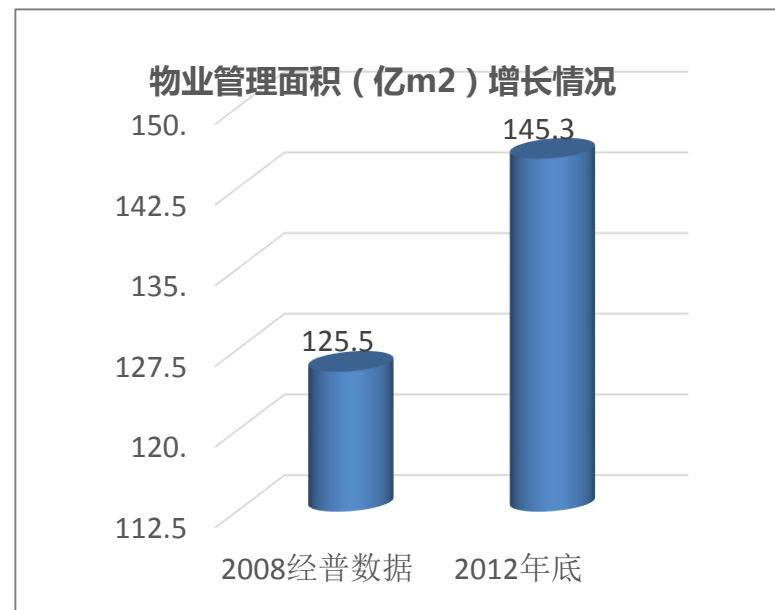
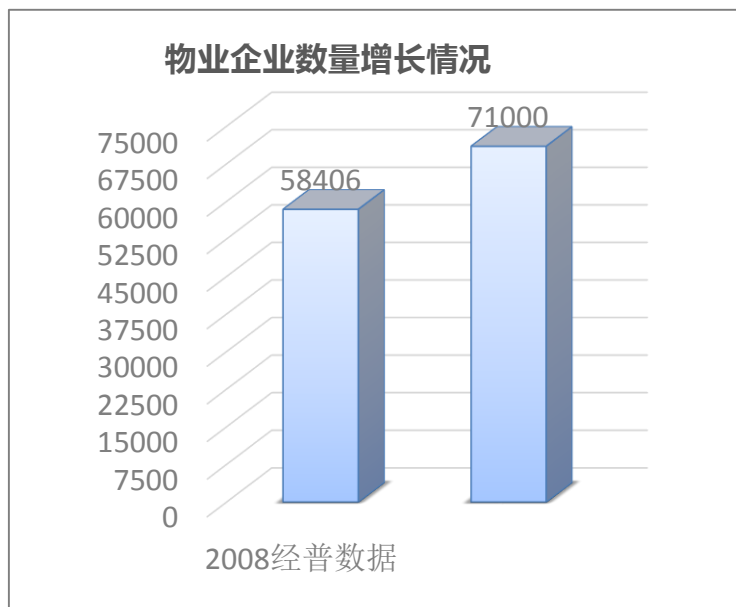
# 社区养老服务中心

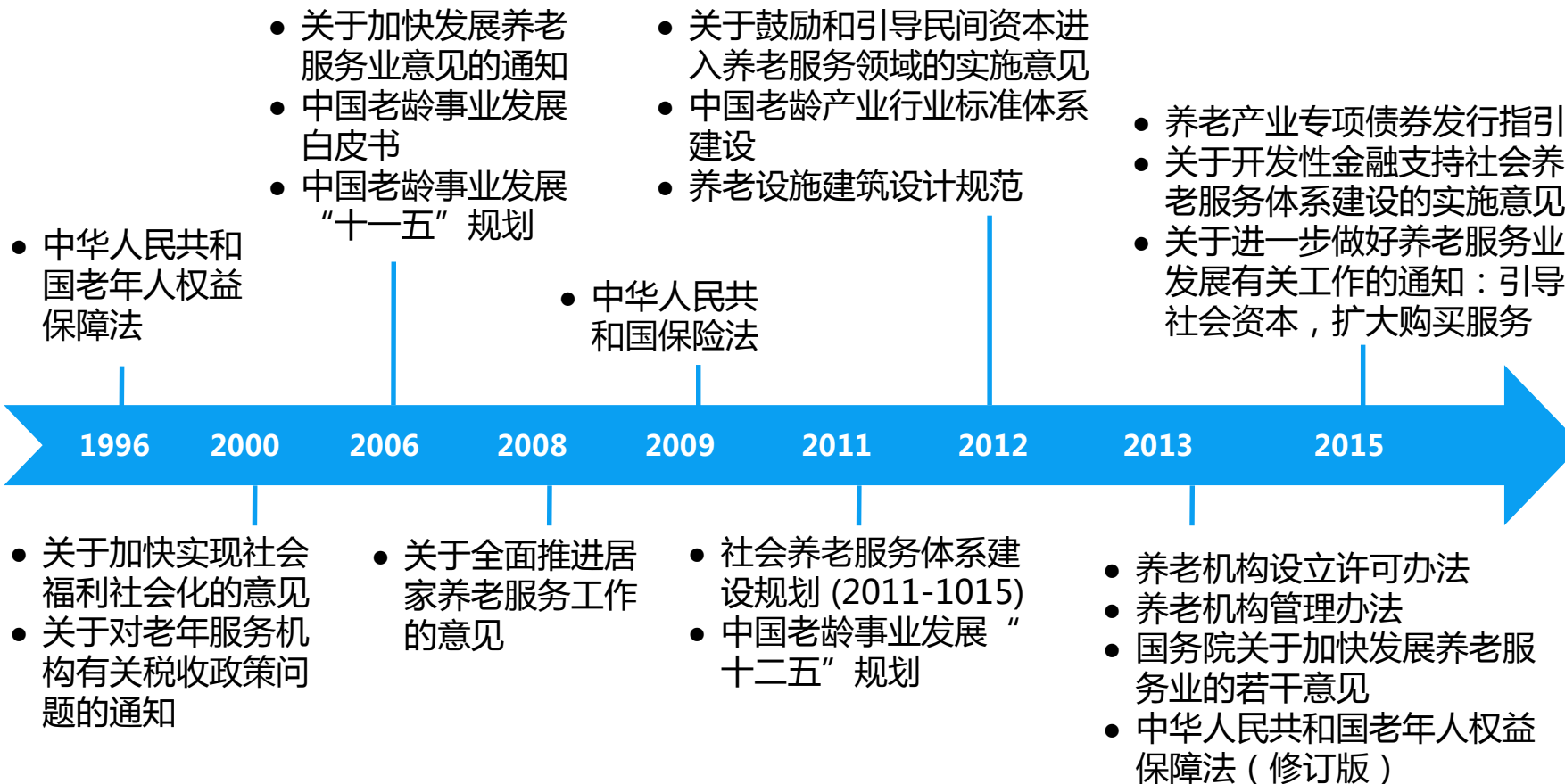
商业模式——从聚量到聚资



## (1) 全国物业管理企业统计

- 2012年底，全国物业管理企业约71000家，物业管理面积约145.3亿m<sup>2</sup>。
- 同期，全国城镇建筑面积为272亿m<sup>2</sup>，物业管理覆盖面占物业总量的53%。
- 若物业管理全覆盖，截至2012年底约需物业管理企业140000家。
- 考虑近三年新增城镇住宅建筑面积60亿m<sup>2</sup>，到**2015年底**全国物业管理企业容量将达到**171000家**。





从2011年起政策密集出台，鼓励社会力量进入养老产业，推动养老产业的社会化、多元化

## 之二：互联网 + 在机构养老中的应用试点



**清朋华友学子园**

## (1) 指导思想

- 以服务作为项目的核心价值
- 以轻资产运营打造项目软实力
- 全球清朋华友品牌共建共享
- 引入双“零”要素
  - 土地成本趋近于零
  - 融资成本趋近于零
- 引入渠道资源提高技术含量降低成本



## （2）操作模式

- 平台：行业平台 + 校友平台  
——全联房地产商会 + 清华校友房地产协会
- 互联网：双层众筹  
——B2B 企业众筹 + B2C 客户众筹
- 基金：  
——私募股权基金 + 众筹基金
- 渠道资源集成：  
——电商平台 + 模块建筑 + 社区O2O + Elite 海外基金  
+ 后续加盟资源

## 清朋华友轻资产系列

清朋华友运  
营服务中心

清朋华  
友会所

镜烟  
书院

养生  
健康

设计  
咨询

# 清朋华友会所实景展



2016 AEC INDUSTRY SUMMIT  
科技引领时代·共筑产业生态  
2016 中国建设行业年度峰会  
2016 CHINA CONSTRUCTION SUMMIT

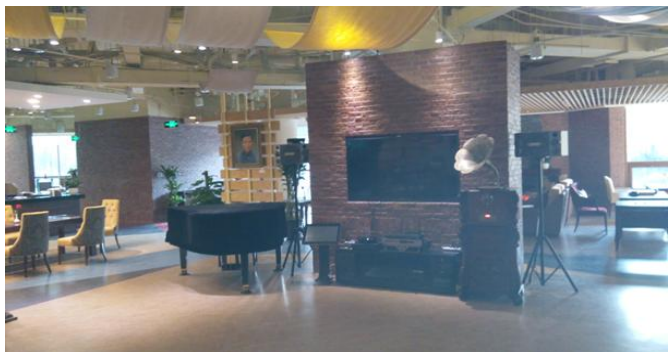




# 清朋华友会所实景展示



2016 AEC INDUSTRY SUMMIT  
科技引领时代·共筑产业生态  
2016 中国建设行业年度峰会  
2016 CHINA CONSTRUCTION SUMMIT



## 清朋华友渠道资源集成系列

中国房地  
产部品采  
购联盟

绿色建  
筑与产  
业化

社区服  
务O2O

ELITE国际不  
动产投资基金

...后续加  
盟资源

## 首个清朋华友学子园客户众筹财务分析

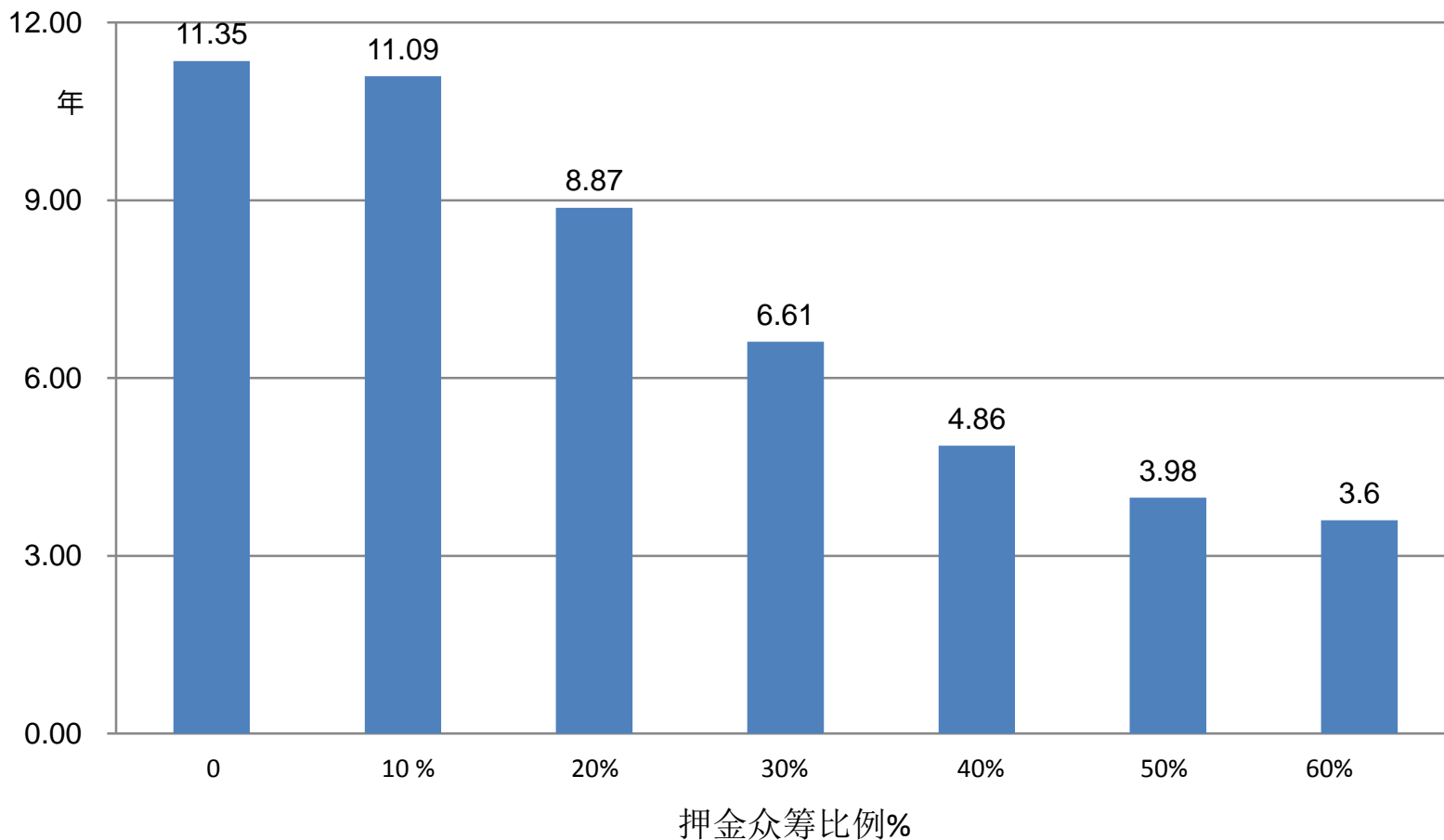
### (1) 项目概况

- 首个清朋华友学子园——温都水城金手杖养生公寓3号楼
- 建筑面积：28760m<sup>2</sup>
- 居住单元：300套
- 总投资：15000万元
- 单方造价：5500元
- 零地价，零财务成本

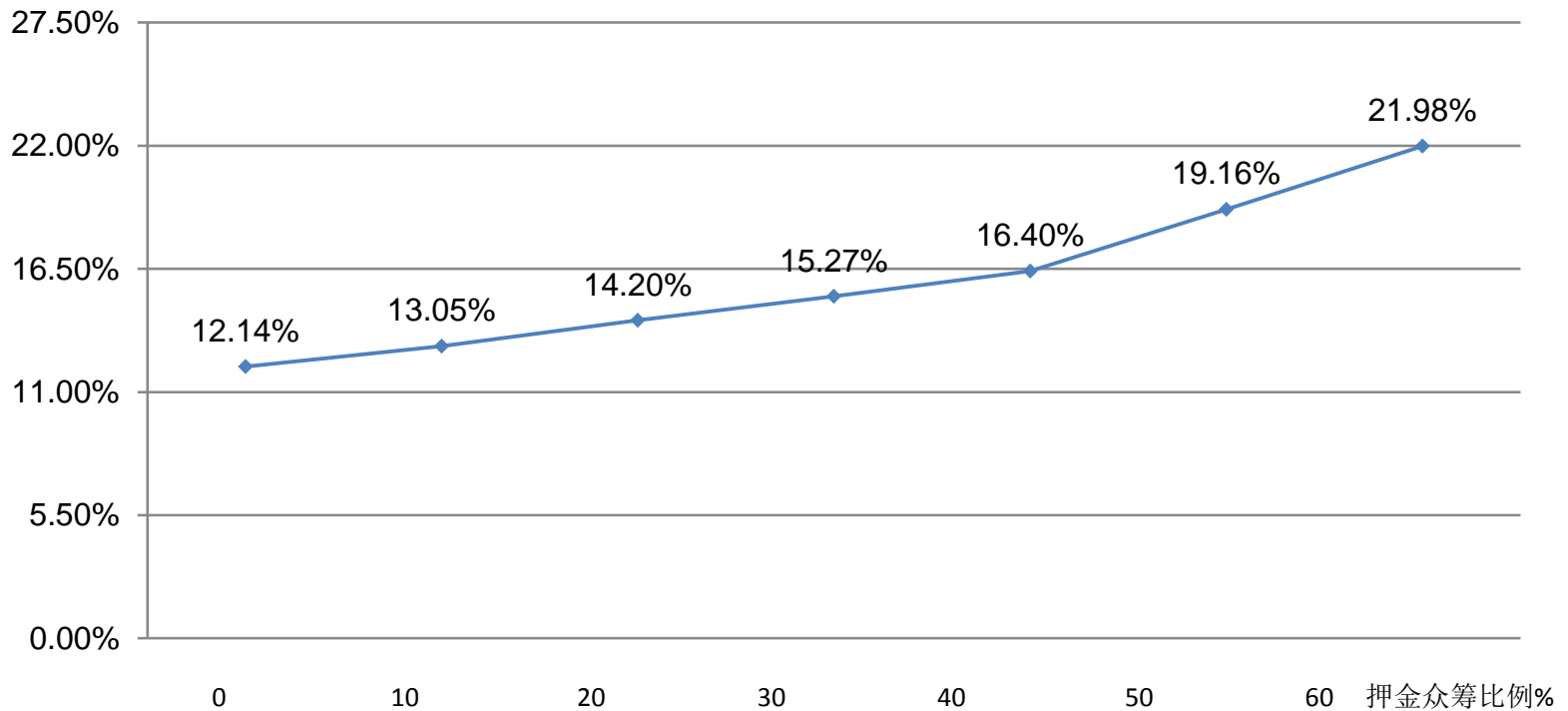




## 押金型会员占比对投资回收期（PBP）的影响



## 押金型会员占比对内部收益率（IRR）的影响



## 清朋华友项目正式投入运营时间1.5年

### 二、清朋华友机构养老孵化器小结

- 前期投资1.5亿元，**298**套（其中护理部分70套未销），套均成本50.3万元。
- 已销售113套占可销售房源率**50%**（其中押金众筹65套占58%），收回资金**1亿元**，占前期投入**67%**。
- 清朋华友学子园销售率比其它相同楼栋加快一倍，销售时间提前一年。
- 预计2年内全部回收前期投资，符合测算的商业模式。

## 清朋华友项目正式投入运营时间1.5年

### 一、投资回收情况

#### 1、选址：

- **区位**尽量靠近老年人的第一居所 Vs 美丽的监狱
- **家**的感觉仍然是第一位
- **交通**便捷
- **医疗**资源
- **购物**方便

## 清朋华友项目正式投入运营时间1.5年

### 一、投资回收情况

#### 2、养老的社群概念，圈子，人以群分

- 产品的硬件功能：融合了住宅、酒店和旅游度假，但是又区别于前三者，居住形态以5年以上考虑。
- 粘性排序：住户口口相传—清朋华友品牌渠道 - 广告宣传。
- 服务为核心竞争力：服务、服务、服务！
- 基础服务：饮食起居，医养结合；
- 文化教育：书院讲座，云医疗系列，文学、哲学、美学交流与授课；
- 文娱体育：坐功程式、古典音乐欣赏、书法绘画、京剧声乐、舞蹈走秀、金色乒乓训练等；
- 候鸟旅居：海南、黑龙江候鸟，自理老者生活的重要组成；
- App类服务：网购、理财、订餐、机票等。

## 清朋华友项目正式投入运营时间1.5年

### 一、投资回收情况

#### 3、老年人的可支付力

- **福利型**：政府为主体；
- **经济实用型**：居家与社区养老或享有政府补贴的机构养老，低于4000元/月；
- **市场型**：中高收入，5000 - 8000元/月，双人退休工资可支付（清朋华友）；
- **高档养老型**：高支付能力，10000元以上/月；
- **纯护理型**：刚需，10000元以上/月。
- 考虑因素与退休工资、定期存款、不动产直接相关。

# THANKS



清華校友總會  
房地產行業協會  
Tsinghua Alumni Association of RE (THAA-RE)